

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
Ért. dátuma:	Ért. száma:
Ikt. dátuma:	Ikt. száma:
Melléklet:	Ügyhírázó:

2025.11.21 594 539

amely létrejött egyrészről:

Victor Heinz János Wéber

(szül.:

, sz.sz.:

, anyja neve:

lakcím: 64319 Pfungstadt, Im Bangert 16. Németország, adóazonosító száma: nem rendelkezik, szig.szám: bankszámlaszám: MBH Bank Zrt., állampolgársága

(német), **kézbírási meghatalmazottja az eljáró jogi képviselő, aki jogosult és köteles az adásvételi szerződéshez kapcsolódó eljárásban szereplő hatóságok hatósági iratait átvételére és azoknak a megbízó részére történő továbbítására: Kunczné Dr. Varga Rozália Ágota** (születési neve:

születési idő:

, sz.sz.:

anyja neve:

lakcím: 6326 Harta,

Kékesi út 7. szám, adóazonosító száma:

szem.ig.szám:

magyar állampolgár), mint

eladó (továbbiakban eladó)

és

másrészről:

Stefán Edwin

(szül.:

sz.sz.:

, anyja neve

lakcím: 6326 Harta,

Tuskó föld tanya 4. szám, adóazonosító száma:

szig.szám:

földműves nyilvántartási

száma:

. Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal, Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági azonosító: magyar állampolgár), mint **vevő**, (a továbbiakban:

vevő) együttesen, mint **szerződő felek** között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel.

1. Az **eladó** kijelenti, hogy a **Harta 020/198. hrsz** alatt jegyzett, a természetben **6326 Harta, külterület, legelő** művelési ágú, **1,1520 ha** területtel nagyságú, **20,04 AK** értékű ingatlannak az ingatlan tulajdoni lapján **eladó: II/3.** sorszám alatt bejegyezten **1/1 arányban** /1,1520 ha 20,04 AK/ **a tulajdonosa**.
2. Az **eladó eladja**, a **vevő megveszi** az 1. pontban részletezett **1/1 arányú**, azaz mindösszesen **1/1 arányú** (1,1520 ha, 20,04 AK) ingatlant (a továbbiakban ingatlan). A **vevő** az ingatlant a szerződéskötéskor megtekintett állapotában vásárolja meg úgy, ahogyan az a természetben áll és megtalálható, valamennyi természetes és törvényes tartozékával együtt. **Szerződő felek** tudomásul veszik, hogy az ingatlan tulajdoni lapja az alábbi bejegyzéseket tartalmazza:
 - **I/2.** alatt bejegyző határozat, érkezési idő: 33892/1998.03.16. önálló szöveges bejegyzés. A 020/192 hrsz-ú ingatlan megosztva 020/193-020/202 helyrajzi számokra.
 - **I/3.** alatt bejegyző határozat, érkezési idő: 44660/2008.10.13. Jogi jelleg: Nagy vízi mederben való elhelyezkedés.
 - **I/4.** alatt bejegyző határozat, érkezési idő: 163957/4/2021.11.30. Önálló szöveges bejegyzés. Az ingatlan művelési ága szántóról legelőre változott.
3. A **szerződő felek** az 1. pontban körülírt, a vétel tárgyát képező ingatlan vételárát **kölcsönös megegyezéssel mindösszesen 2.000.000.-Ft.**, azaz Kettőmillió forint összegben határozták és állapították meg.
4. A **vevő** a 3. pontban megjelölt vételárért az **1. pontban** részletesen körülírt ingatlant **megvásárolja**. A vételár megfizetése **jelen szerződés aláírásával egyidejűleg** történik, átutalással történő teljesítéssel, az **eladó** által jelen szerződésben megadott bankszámlára.
Az **eladó** a vételár megfizetésének ezen pontban írt módját és idejét elfogadja, a teljes vételár átvételét **jelen okirat aláírásával is elismeri** és nyugtázza, kezéhez történő teljesítésnek ismerik el. Jogi képviselő felé írásban (sms, e-mail) **igazolja** a vételár részére történő teljesítését.
5. Az **eladó kijelenti, hogy szerződéskötésben nem korlátozott, cselekvőképes német tagállami állampolgár, gondnokság alatt nem áll, és ilyen eljárás nincs ellene folyamatban**, tulajdonszerzése egyéb jogi korlátozás alá nem esik, - a 2. pontban foglalt kivétellel – szavatosságot vállal az adásvétel tárgyát képező, az **1. pontban** részletezett ingatlan per-, teher, és igénymentességéért, annak vonatkozásában semmi nemű köztartozása nincsen. **Eladó** kijelenti, hogy Németország állampolgára, amely az Európai Unió tagállama, ezért jelen adásvételhez- az ingatlan értékesítéséhez- egyéb külön hatósági engedély **nem kell**.
6. Az **eladó** kijelenti továbbá, hogy adók, és adók módjára behajtható köztartozások és közüzemi díjtartozások az ingatlant nem terhelik, harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga, vagy követelése, amely a **vevő** tehermentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy korlátozná. **Eladó** kijelenti, hogy az ingatlan tekintetében változást nem kérelmezett, változásokról nem tud, a most megtekintett tulajdoni lap a valóságot tükrözi. Eljáró ügyvéd a tulajdoni lap nem megfelelősége tekintetében felelősségét kizárja, a tulajdoni lapon széljegy, teherbejegyzés nem szerepel.

Victor Heinz János Wéber
eladó

Stefán Edwin
vevő

Kunczné Dr. Varga Rozália
Ügyvéd

DR. VARGA ROZÁLIA
Ügyvéd
Harta, Kékesi út 7.
Adószám: 59589620-1-23
H432-16084210
Tel: 336-30218-8437

7. A **vevő** kijelenti: **szerződéskötésben nem korlátozott, cselekvőképes magyar állampolgár**, gondnokság alatt nem áll, és ilyen eljárás sincs ellene folyamatban, tulajdonszerzése egyéb jogi korlátozás alá nem esik.
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló a 2013. évi CXXII. törvényben (továbbiakban Földforgalmi tv.) a földforgalmi törvény **5. § 2. pontja** szerint belföldi természetes személy: a magyar állampolgár, a **7., 9., 10., pontjai** szerint: **földműves, helyben lakó**: az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának a helye legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi szerződés tárgyát képező föld fekszik. A vétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a Földforgalmi törvény **18. § (1) bekezdés d) pontja szerint - az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül - elővásárlási jog illeti meg.**
8. Az **eladó** és a **vevő** a Földforgalmi Törvény 15/A. §-ára hivatkozással kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlant a szerződéskötés időpontjában a hatályos földhasználati lap tanúsága szerint **földhasználati jog nem terheli**. A lekért földhasználati lapon még szerepel haszonbérlet jogcímen bejegyzett földhasználati jog, amelynek lejáratí ideje 2025.12.31., de a hivatal által ezen lejárt haszonbérlet még törlésre nem került.
9. **Szerződő Felek** és eljáró jogi képviselő kijelentik, hogy a helyi önzonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (a továbbiakban: Hőtv.) szerint, az adásvétel tárgyát képező Ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelemi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet volt, de azt az Önkormányzat képviselő testülete 2026. május 27.-ei dátummal 6/2026.(V.27) számú rendeletével visszavonta, az adásvétel tárgyát képező Ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelemi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet **2026. május 28-tól nincs hatályban**.
10. A **vevő** büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti,
- 10.1. hogy a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt, a Földforgalmi törvény 16.§ (1) bek-ben meghatározott földszerzési maximumot (300 ha) nem haladja meg, a Földforgalmi törvény 13.§-ára tekintettel vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig a Földforgalmi törvény 13.§ (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével más célra nem hasznosítja,
- 10.2. az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan harmadik személyt illető használat esetén kötelezettséget vállal, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre a **10.1. pontban** foglalt kötelezettségeket vállalja,
- 10.3. a Földforgalmi törvény 14.§-ára tekintettel kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díj tartozás), továbbá vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, és nem állapították meg a terhére földvédelmi bírságot.
- 10.4. az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. §-ára tekintettel kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
11. A **Szerződő felek** tudomással bírnak arról, hogy
- 11.1. jelen adásvételi szerződést az **eladónak** a felek aláírásától számított **8 napon belül** a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából, a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerint
- 11.2. a mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi,
- 11.3. a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított **15 napon belül** döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét; valamint ezzel egyidejűleg felhívja a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése érdekében.

Victor Heinz János Wéber
eladó

Stefán Edwin
vevő

Kunczné Dr. Varga Rozália
Ügyvéd
Kékesi út 7.
KASSA: 36064210
Tel.: +36-30/218-8437

- 11.4. az elővásárlási jog jogosultja **30 napos jogvesztő** határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot, a nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.
- 11.5. a más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a jelen pont 4. alpontja szerinti határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot,
- 11.6. a jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a Földforgalmi törvény 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt a Tv.21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben a Tv. végrehajtására kiadott rendeletben foglaltak szerinti közzétételre vonatkozó záradékkal ellátott anonimizált adásvétel szerződés, valamint a jognyilatkozatok és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolás másolatával együtt elektronikus úton megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére,
- 11.7. a mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezését követően döntést hoz az adás-vételi szerződés jóváhagyásáról, vagy annak megtagadásáról,
- 11.8. az adás-vételi szerződés jóváhagyására irányuló eljárásban az agrárgazdasági tevékenységet folytatók kötelező tagságán és a tagok egyenlő szavazati javán alapuló, köztestületként működő Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamarának a szerződéssel érintett föld fekvése szerinti területi szerve (a továbbiakban: helyi földbizottság) foglal állást,
- 11.9. a helyi földbizottság a feladatkörébe tartozó ügyben a mezőgazdasági igazgatási szerv megkeresésének beérkezésétől számított 30 napon belül adja ki az állásfoglalását.
12. A **Felek** kijelentik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti, **vevőt** előző elővásárlási jogosult az abban foglalt elővásárlási jogával él, és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyja az adásvételi szerződést az elővásárlásra jogosulttal, akkor az adásvételi szerv szerinti **vevő** helyébe az elővásárlásra jogosult lép be. A jóváhagyásról a mezőgazdasági igazgatási szerv – a helyi földbizottság állásfoglalásának beérkezése napját követő naptól számított 15 napon belül – önálló határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg kiállítja az adásvételi szerződéshez kapcsolódó záradékot, úgy a jog jogosultja a **vevő** helyébe lép, és jelen szerződésben foglalt feltételekkel jogosult az ingatlan megvásárlására és birtokba vételére.
13. Az **eladó** kijelenti, hogy más törvényen, illetve megállapodáson alapuló elővásárlási jog a vétel tárgyát képező ingatlan kapcsán nem áll fenn.
14. Az **eladó** a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy **vevő** tulajdonjoga **1/1 arányban** az **1. pontban** részletezett ingatlanra, adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön.
15. A **szerződő felek** kijelentik, hogy a vétel tárgyát képező ingatlan **birtokba** adására **2027. február 15.** napjáig kerül sor.
16. A **vevő** kérelmezi az illetékes földhivaltól az **1. pontban** megjelölt ingatlanra a **tulajdonjoga 1/1 arányú** ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, **adásvétel** jogcímen.
17. A **vevő** tudomásul veszi, hogy az ingatlan megvásárlásával kapcsolatosan felmerülő költségek és a visszerthes vagyónáruházási illeték megfizetése Őt terheli. A **vevő** kijelenti, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, ezért szerzése az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bek. p) pontja alapján **illetékmentes**.
- Eladó** tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékesítésével kapcsolatos rá is vonatkozó személyi jövedelemadó magyar hatályos jogszabályi előírásairól jogi képviselőtől teljeskörűen tájékoztatta, különös tekintettel arra a tényre, hogy az ingatlan szerzési ideje és értékesítési időpontja között 5 év még nem telt el.
18. Valamennyi szerződő fél: vagyis **Victor Heinz János Wéber eladó és Stefán Edwin vevő**, mint **meghatalmazók** a jelen okirat aláírásával meghatalmazzák/megbízák **Kunczné Dr. Varga Rozália Ügyvéd** – 6326 Harta, Kékesi út 7. szám KASZ szám: 36064210 - hogy a jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze, valamint a jogügylet lebonyolítása során az illetékes földhivatal, illetve a mezőgazdasági szakigazgatási szerve előtt és minden más esetlegesen érintett hatóság előtt őket teljes jogkörrel képviselje

Victor Heinz János Wéber
eladó

Stefán Edwin
vevő

DR. VARGA ROZÁLIA
Ügyvéd
326 Harta, Kékesi út 7.
KASZ: 36064210
Tel.: 473.90718.8437

helyettük és nevükben eljárjon - a NAV előtt csak és kizárólag a B400E adatlap elektronikus benyújtására szólóan- meghatalmazzák a vevő javára történő tulajdonjog bejegyzésével, eladó tulajdonjogának töröltetésével, meghatalmazzák továbbá a bejegyzés alapjául szolgáló kérelmek aláírásával, meghatalmazzák továbbá az ingatlanügyi hatóságnál az iratokba történő betekintéssel. Eljáró és meghatalmazott jogi képviselő jelen okirat aláírásával kijelenti, hogy az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 34.§ (2) bek-ben foglaltaknak megfelelően a jogügylet készítésére és ellenjegyzésére a meghatalmazást valamennyi meghatalmazótól jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja.

- 19.A szerződő felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az Ügyvédi Kamara előírásainak megfelelően a jogügylet biztonsága érdekében köteles a Felek személyazonosító okmányáról fénymásolatot készíteni és megőrizni. Eljáró ügyvéd a Felek személyes adatait bizalmasan kezeli, azokról felvilágosítást kizárólag a fent említett jogszabályban leírtak szerint adhat.
- 20.A szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Felek a Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, valamint a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályait tekintik irányadónak.
- 21.A szerződő felek jelen szerződés mellékleteként szereplő tényvázlatot megismerték és elfogadták, az adó- és illeték szabályok adásvételre vonatkozó előírásairól szóló tájékoztatást megértették.

A szerződő felek kijelentik, hogy a szerződés az általuk előadottaknak mindenben megfelelően készült el, az teljes mértékben az általuk előadottakat tartalmazza, továbbá elfogadják, hogy a szerződés egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősül.

Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen adásvételi szerződéssel összefüggő teljes körű ügyvédi tájékoztatást megértették és tudomásul vették.

Jelen ingatlan adásvételi szerződést, amely 21 (huszonegy) fő pontból és 4 (négy) számozott oldalból áll, szerződő felek német nyelvre történő fordítás, elolvasás és megértés után, mint az akaratukkal azt mindenben megegyezőt, eljáró és meghatalmazott jogi képviselő előtt aláírták.

Jelen okirat 9 (kilenc) – amelyből egy biztonsági okmányon – egymással szó szerint megegyező, magyar nyelvű eredeti példányban készült.

Jelen ingatlan adásvételi szerződés 1 (egy) – 1 (egy) példányban való átvételét szerződő felek jelen okirat aláírásával elismerik és nyugtázzák.

Harta, 2026. július 16.

Victor Heinz János Wéber
eladó

Stefán Edwin
vevő

ÜGYVÉDI ELLENJEGYZÉS

Alulírott eljárásra meghatalmazott jogi képviselő **Kunczné Dr. Varga Rozália** (KASZ szám: 36064210) **Ügyvéd,** 6326 Harta, Kékesi út 7. szám, a fenti jogügyletre vonatkozó meghatalmazást **valamennyi meghatalmazó féltől elfogadom,** aláírással igazolom, hogy jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, a **szerződő felek** kinyilvánított akaratát tartalmazza, az aláírások valódiak és előttem történtek, ezért ezen okiratot ellenjegyzem.

Nyilatkozom továbbá, hogy megfelelek a 2007. évi LXIV. törvény, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara 2/2007. (XI.19.) Szabályzatában meghatározott elektronikus aláírással kapcsolatos követelményeknek, illetve minősített elektronikus aláírással rendelkezem.

Harta, 2026. július 16. **Készítési napja:** 2026. 08. 10.

Jogvesztő határidő első napja: 2026. 08. 11.

Jogvesztő határidő utolsó napja: 2026. 09. 09.

E határidő jogvesztő!

Levétel napja:

Az elektronikus közzététel megtörtént.

3653/2026



Ügyvéd
Kunczné Dr. Varga Rozália
6326 Harta, Kékesi út 7.
KASZ: 36064210
Tel.: +36-30/218-8437